

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Wolkenweher Weg Nr. 17 - 37 (ungerade Nummern)
Heimstraße Nr. 1 - 38 (fortlaufende Nummern) und
das Gebiet südlich und nördlich der
Kastanienallee einschließlich der Kleingärten

1. Lage des Geltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Bad Oldesloe nördlich des Wolkenweher Weges. Im Osten des Geltungsbereiches liegt das Schwesternwohnheim des Kreiskrankenhauses; das Kreiskrankenhaus selbst liegt nur etwa 200 m in südöstlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereiches. Im Nordosten eingeschlossen liegen die Kleingartenanlagen "Brennermoor" und "Bootsverein Obertrave". Im Norden schließen sich die Trave und das Naturschutzgebiet Brennermoor an.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Stadt Bad Oldesloe besteht z.Z. ein erheblicher Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser, und hier insbesondere für freistehende Häuser, für die gegenwärtig keine bebaubaren Grundstücke zur Verfügung stehen.

Durch Ausweisung neuer Baugebiete in dem Mittelzentrum Bad Oldesloe soll preisregulierend auf den Grundstücksmarkt eingegriffen und das Abwandern der Bauwilligen in die Landbezirke mit den damit verbundenen negativen infrastrukturellen Folgeauswirkungen verhindert werden.

3. Bisherige Nutzung

Das Neubaugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. In direkter Verlängerung der Heimstraße liegt eine Baracke des Technischen Hilfswerkes, dem an anderer Stelle ein neuer Standort zur Verfügung gestellt werden soll. Das bestehende Baugebiet an der Heimstraße und am Wolkenweher Weg wird mit Ausnahme eines handwerklichen Betriebes am Wolkenweher Weg ausschließlich durch Wohnen genutzt. Die nördlich des Baugebietes sich befindenden Kleingärten mit einem eingegliederten Bootshaus werden unter Beachtung des § 17a Landeswassergesetz planungsrechtlich festgesetzt.

4. Grundsätzliche Planüberlegungen

Das Neubaugebiet wird in der Topografie geprägt durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Kastanienallee, einen fast senkrecht darauf stoßenden, das Baugebiet teilenden und mit Knickgehölzen bestehenden Wanderweg und zwei Geländekuppen rechts und links dieses Wanderweges. Diese natürlichen Planungselemente, die es gilt, im Interesse des Landschaftsschutzes zu erhalten, stellten die Ausgangssituation der Planüberlegungen dar.

Parallel zur Kastanienallee verläuft die Haupterschließungs-
raße, von der wiederum zwei Einhangstraßen abzweigen, die im
wesentlichen den Höhenlinien folgen und so aufgrund des
kuppenförmigen Geländes eine fast kreisrunde Ausbildung erfahren.

5. Verkehrsplanung

Die Verkehrsplanung zielt auf eine Erhöhung der städtebau-
lichen Qualität und des Wohnwertes ab; dies soll in den
ringförmigen Anliegerstraßen durch eine gemischte und gleich-
berechtigte Nutzung der Verkehrsflächen durch alle Verkehrs-
teilnehmer erreicht werden, indem größere Bewegungsfreiheiten
für Fußgänger - insbesondere für Kinder - geschaffen,
durch erzwungenes Langsamfahren Lärmbelastigungen vermindert
sowie die Verkehrssicherheit erhöht und die Straßenfläche
durch eine Pflasterung freundlicher gestaltet werden.

Die Ringstraßen erhalten alternierende Parkplätze in Längs-
aufstellung, die überdimensioniert werden, um so auch Aus-
weichstellen für größere Fahrzeuge im Begegnungsverkehr zu-
zulassen.

Stellplätze bzw. Garagen sind mit Ausnahme weniger Grundstücke
südlich der Kastanienallee auf den Grundstücken nachzuweisen.
Öffentliche Parkplätze sind im Neubaugebiet in ausreichender
Zahl, darunter dezentralisiert der öffentliche Anteil für die
Kleingärten, ausgewiesen. Für die Kleingärten werden einge-
bunden in eine Grünfläche 25 private Stellplätze festgesetzt.
In der Heimstraße wird lediglich vor den Grundstücken
Nr. 7 und Nr. 9 die Anlage von vier öffentlichen Parkplätzen
neu eingeplant.

6. Grün- und Landschaftsplanung

Das Baugebiet liegt in landschaftlich reizvoller Lage nahe
eines Naturschutzgebietes der Trave, so daß den grün- und
landschaftspflegerischen Belangen besondere Bedeutung zukommt.
Zur Sicherung dieser Belange wird ein Grünplan von einem
Landschaftsarchitekten erstellt, der besonders einen harmonischen
Übergang vom Baugebiet zur Landschaft als Zielsetzung hat.
Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen über die offene Bau-
weise und die Mindestgrundstücksgrößen in den Bereichen zur
freien Landschaft.

In der Nähe der Kleingärten, relativ zentral und dennoch in nichtstörender Lage, wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

7. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Osten des Baugebietes liegt das Schwesternwohnheim für das Krankenhaus des Kreises Stormarn. Das Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbindung Krankenhaus - ausgewiesen. Daran an schließt sich das Gebäude des ehemaligen Kreispflegeheimes, für das der Kreis Stormarn als Eigentümer keine konkrete Verwendungsmöglichkeit mehr sieht. Die Flächen werden daher ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die städtischen Strom-, Gas- und Wassernetze. Aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. zum Schutz des Landschaftsbildes werden luftverunreinigende Brennstoffe wie Kohle, Öl und Holz sowie Sonnenkollektoren im Bereich zu den Grün- und Außenbereichsflächen ausgeschlossen.

Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem dem Klärwerk bzw. Vorfluter zugeführt.

9. Baugrund

Im gesamten Neubaugebiet wurden Baugrundsondierungen in einem Raster von 40 m vorgenommen. Auf durchweg sandigem Baugrund sind gute Gründungsverhältnisse zu erwarten. Lediglich für die drei bis vier nördlichsten Grundstücke, die schon im Bereich der Feuchtwiese liegen, werden möglicherweise besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.

10. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde aus dem am 25.12.1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen flächenbezogen bezüglich der Grünflächen und der Flächen für den Gemeinbedarf erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Inhaltlich ist jedoch zu sagen, daß die Grundzüge der vorbereitenden Planung durch die verbindliche Planung des Bebauungsplanes nicht berührt werden und somit noch von einer vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesprochen werden kann. Dennoch ist beabsichtigt, die Darstellung des Flächennutzungsplanes bei seiner nächsten Änderung den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes anzupassen. Bei dieser Gelegenheit wird auch das 1978 unter Naturschutz gestellte "Brennermoor" in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

11. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als technische Grundlage diente für das Neubaugebiet eine vom Katasteramt i.M. 1 : 5000 erstellte Umrinkarte, die von einem Ingenieurbüro topografisch vervollständigt wurde. Diese Karte wurde fotografisch auf den Maßstab 1 : 1000 verkleinert und das Altbauggebiet durch Übertragung von Flurkarten angezeichnet. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte übernommen.

12. Beteiligte Eigentümer und Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das zu bebauende Gelände befindet sich im Eigentum einer gemeinnützigen Stiftung und der öffentlichen Hand. In relativer Übereinstimmung mit der natürlichen Gliederung gehört das östliche Baugebiet dem Kreis Stormarn, das westliche der Stadt Bad Oldesloe und dem St. Jürgen-Hospital. Auf privatrechtlichem Wege erfolgen zwischen diesen drei Parteien Grundstücksumlegungen bzw. Verkäufe, so daß bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz nicht notwendig werden.

Alle Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen und die Flächengrößen enthält.

13. Statistische Werte

Im Neubaugebiet werden ca. 48 Wohnungseinheiten als freistehende Einfamilienhäuser, 12 WE als Doppelhäuser, 9 WE als Gruppenhäuser und 36 WE als Reihenhäuser erstellt. Das gesamte Nettobauland beträgt ca. 59.000 qm.

14. Archäologische Denkmäler

Im gesamten Planbereich nördlich der Kastanienallee liegen vorgeschichtliche Siedlungsstellen (LA Nr. 165 und 166). Mögliche Funde im Bereich eines solchen archäologischen Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabungen durch das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte untersucht werden. Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung dieser Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein (LVF), Schloß Gottorp, 2380 Schleswig, (Tel. 04621/32347) gem. § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

15. Erschließung

a) Straßenbautechnische Erschließung

Die im Bebauungsplan Nr. 51 - Heimstraße - ausgewiesenen Bauflächen werden erschlossen durch

1. die vorhandenen, endgültig ausgebauten Erschließungsstraßen Wolkenweher Weg (K 64) und Heimstraße - vom Wolkenweher Weg bis zur Einmündung Kastanienallee -, diese Erschließungsanlagen werden durch die Anlegung von 4 öffentlichen Stellplätzen erweitert und dadurch verbessert.
2. die neu anzulegenden und erstmalig herzustellenden Erschließungsanlagen
 - a) Erschließungsstraßen A (ab Kreuzungspunkt Kastanienallee), B und C einschließlich der Parkflächen und des Straßenbegleitgrüns;
 - b) Kastanienallee als komb. Geh- und Radweg bzw. verkehrsberuhigte Wohnstraße;
- die Kastanienallee hatte vor der Überplanung die Funktion einer Wegeverbindung zur Erschließung des Schwesternwohnheimes sowie der landwirtschaftlichen Flächen
 - c) Wegeverbindungen von den Erschließungsstraßen A, B und C bis zu den jeweils im Innenring gelegenen Verkehrsflächen, von der Kastanienallee bis zur Erschließungsstraße A sowie zwischen den Erschließungsstraßen B und C und den überörtlichen Wanderwegen;
 - d) die im Innenring gelegenen Verkehrsflächen.

Die beitragsfähigen Erschließungsanlagen a) - d) im Sinne des § 127 BBauG bilden von ihrer Funktion her eine Einheit und werden daher zu einer Abrechnungseinheit zusammengefaßt.

b) ent- und versorgungstechnische Erschließung

In allen Straßen, die der Erschließung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dienen, sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden bzw. vorgesehen.

c) Kinderspielplatz, Grünflächen

Der im nördlichen Bereich des B-Planes ausgewiesene Kinderspielplatz ist zur Erschließung des Baugebietes im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BBauG erforderlich und somit eine beitragsfähige Erschließungsanlage. Die ausgewiesenen Grünflächen sind bzw. werden Einrichtungen der Naherholung und haben daher überörtlichen Charakter (kein Erschließungsgrün). Die vorhandenen bzw. auszubauenden Verbindungswege - mit Ausnahme der Ziffer 2 c - dienen als Zuwegung zu den Kleingärten bzw. Erholungsflächen und sind deshalb keine beitragsfähigen Anlagen im Sinne des BBauG.

16) Kostenermittlung

1. Straßenbau

1.1. Grunderwerb	720.000,-- DM
1.2. Baukosten	1.400.000,-- DM

2. Kinderspielplatz

2.1. Grunderwerb	106.000,-- DM
2.2. Baukosten	100.000,-- DM


3. Regenwasser	220.000,-- DM
4. Schmutzwasser	270.000,-- DM
5. Strom	262.000,-- DM
6. Gas	262.000,-- DM
7. Wasser	268.000,-- DM
8. überörtlicher Wegeausbau	10.000,-- DM
9. Grünanlagen	20.000,-- DM

Von der Stadt Bad Oldesloe sind die Kosten gemäß
§ 129 BBauG von 1 und 2 zu 10 % von 3 zu 50 % und
von 8 und 9 zu 100 %
= 352.000,-- DM zu tragen. Zur teilweisen Deckung
der Kosten zu 4 wird ein Beitrag erhoben.
Die Kosten für die Maßnahmen 5 - 7 werden über den
Wirtschaftsplan der Stadtwerke abgewickelt.

Die Bereitstellung der Mittel ist bereits im Haushaltsplan
1982 der Stadt Bad Oldesloe erfolgt bzw. kann 1983 erwartet
werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung
vom 22. Februar 1982.

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat


(Baethge)
Bürgermeister

